

MEMO

ZAAKNUMMER: 2023009086

AAN : de Raad

VAN : college, portefeuillehouder J.P. Spoor
D.J.P. (Danny) Daems

DATUM : 3 juli 2023

ONDERWERP : Vragen en antwoorden voor aanvraag omgevingsvergunning
Waardjesweg ong. te Heusden

Naar aanleiding van vergadering van de commissie Ruimte van 20 juni 2023 heeft de aanvrager de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Daarnaast zijn alle gestelde vragen in deze memo bij elkaar gezet en nader toegelicht.

Om het project uit te kunnen voeren dient de aanvrager in ieder geval over de volgende toestemmingen te beschikken:

1. een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels RO (afwijken van het bestemmingsplan);
2. een omgevingsvergunning voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk; en
3. een exploitatievergunning voor het exploiteren van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten.

Aan uw raad ligt nu voor de eerste toestemming voor de activiteit handelen in strijd met regels RO, waarbij een goede ruimtelijke ordening het toetsingskader is. In de tweede fase wordt de bouwactiviteit aangevraagd, waarbij onder andere de aanvraag wordt beoordeeld op het Bouwbesluit 2012 en de redelijke eisen van welstand. Tot slot volgt de aanvraag exploitatievergunning, waarbij onder meer de openbare orde en veiligheid een belangrijk aspect van de beoordeling vormen.

1. Aanpassingen ruimtelijke onderbouwing

Paragraaf 4.9 Bedrijven- en milieuzonering is aangepast. Van Gog Kwekerijen is toegevoegd aan de tabel en het bedrijf is gelegen op circa 40 meter afstand. De richt afstand is 30 meter en hieraan wordt voldaan. Een nadere uitleg over de richtafstand wordt toegelicht onder punt 4.

Paragraaf 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangepast. De aanvrager heeft Van Gog Kwekerijen benaderd na de commissievergadering. De adviseur van Van Gog Kwekerijen heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan een dialoog en dat voor hem duidelijk is wat het plan is. Zie ook onder punt 6.

2. Vragen over exploitatievergunning

2.1. Maken de huisregels van ZON Arbeidsvoorziening ook onderdeel uit van de vergunning of is dit te realiseren?

Nee, dit is een private aangelegenheid wat ZON met ze afsprekt. De huisvester, niet de gemeente is verantwoordelijk voor kwalitatief goede huisvesting, zoals ook staat beschreven in ons beleid arbeidsmigranten. Wel dient de initiatiefnemer nog een aanvraag voor een exploitatievergunning in te dienen. Bij deze aanvraag dient de aanvrager zelf een huisreglement op te stellen en dit reglement wordt getoetst.

2.2. Is het mogelijk om verdere garanties/voorwaarden aan de vergunning te koppelen zoals bijvoorbeeld:

- a. De aanwezigheid van een beheerder op deze locatie waarmee duidelijk gecommuniceerd kan worden.
- b. Dat deze locatie enkel en alleen voor huisvesting arbeidsmigranten gebruikt mag worden.

In de aanvraag omgevingsvergunning staat vermeld dat er een tijdelijke huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd. Hierop volgt een besluit. Wat niet in de aanvraag is opgenomen is dan niet toegestaan.

- c. Geluidsnormen
- d. Orde en netheid

De punten onder a, c en d worden beoordeeld in de aanvraag exploitatievergunning en hierin kunnen voorschriften worden opgenomen.

Daarnaast dient het gebied te voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Dus de geluidsbelasting op de gevel en de geluidsnorm binnen in het gebouw wordt geregeld bij de aanvraag voor de tweede fase. Daarnaast mag de locatie geen woonoverlast veroorzaken, dit volgt uit de Algemene plaatselijke verordening 2017 (APV) (artikel 2:79).

2.3. Wat kan in de exploitatievergunning geregeld worden?

Onder andere het beheer kan in de exploitatievergunning worden opgenomen. Daarbij gaat het onder andere om regels voor geluid, afval, het veroorzaken overlast, etc. Daarnaast kan het college in deze vergunning voorschriften opnemen die van belang zijn voor de bescherming van de openbare orde. Dus een voorschrift dat geen versterkt geluid afgespeeld mag worden na 22 uur bijvoorbeeld wanneer dit niet in het huisreglement wordt opgenomen.

2.4. Wat wordt de taak van een beheerder?

De beheerder heeft de volgende taken:

- i. het zorgdragen voor de in- en uitschrijving van de arbeidsmigranten in een register;
- ii. in- en uitschrijving in de Basisregistratie Personen;
- iii. het bijhouden van een overzicht van locaties en gehuisveste personen;
- iv. het informeren van de gehuisveste personen over zaken die relevant zijn om in de Nederlandse samenleving te participeren;
- v. het verschaffen van toegang tot de huisvestingslocatie, zodat diverse (overheids-) instanties informatie kunnen verstrekken aan de betreffende bewoners. De beheerder stelt hiervoor een ruimte ter beschikking binnen de huisvestingslocatie;
- vi. het controleren op hygiëne, brandveiligheid en het naleven van het huisreglement. Dit gebeurt minimaal eenmaal per week. De beheerder maakt hiervan een inspectierapport op en zorgt dat dit altijd ondertekend op de locatie aanwezig is;
- vii. het opstellen van een intern en extern klachtenreglement; en
- viii. het maken van afspraken om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

3. Vragen over geur

3.1. Het geurrapport is vrij onduidelijk geschreven zonder goede kaartbeelden en enkel cijfers. Uit ervaring kan ik me niet voorstellen dat er sprake zou zijn van een odeur van 20 of meer. Ik geloof dat er iets verkeerd is berekend als ik dit vergelijk met andere geurrapporten (vraag van partij PGA).

Zie hiervoor de beantwoording bij 3.2.

3.2. In de bijlagen is een geuronderzoek toegevoegd waarin wordt aangegeven dat de maximale waarde voor de achtergrondconcentratie van geur 20 mag zijn. Er wordt gesteld dat aan de norm wordt voldaan, maar volgens het onderzoek bedraagt de waarde op de gevel 20,7. Graag horen wij hoe dit zich tot elkaar verhoudt en hoe verzekerd kan worden dat sprake is van een goed woon en leefklimaat op de locatie en dat andere bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling

De voorgrondbelasting wordt veroorzaakt door de veehouderij die de meeste geuroverlast veroorzaakt bij het geurgevoelige object.

Voorgrondbelasting: de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. Dus de geurbelasting van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt. Omdat het een grote veehouderij is of omdat veehouderij dicht

bij het geurgevoelig object ligt.¹

Achtergrondbelasting: de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object. Dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

De Astense verordening hanteert alleen bij artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) een strenge norm. De Wgv maakt onderscheid tussen verschillende geurgevoelige objecten. Bijvoorbeeld een bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij of een woning (of ander geurgevoelig object) die gebouwd wordt na 19 maart 2000 en kortgezegd in de plaats komt voor de veehouderij. Bij deze aanvraag is er sprake van het laatste voorbeeld. De aanvraag moet daarom getoetst worden aan artikel 14 Wgv, waardoor artikel 3, eerste lid, van de Wgv niet van toepassing is.

Artikel 14 Wgv bepaalt dat er niet gekeken moet worden naar een maximale geurbelasting (uitgedrukt in ouE/m³), maar er moet gekeken worden naar 1) de minimale afstand én 2) naar geurhinder voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Geurhinder wordt uitgedrukt als percentage, waarbij de bovenwaarde 20% is. De overheid heeft hiervoor een handreiking opgesteld met een tabel. In deze tabel worden de voorgrond- en achtergrondbelasting ingevoerd en omgezet naar een geurhinderpercentage. Deze handreiking is landelijk de standaard werkwijze.

Met een achtergrondbelasting van 20,7 ouE/m³ is het geurhinderpercentage 20%. Aan de bovenwaarde van het geurhinderpercentage wordt daarmee voldaan. Een geurhinderpercentage van 20% is nog aanvaard en daarmee is er voor geur sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en andere bedrijven worden niet gehinderd.

Verder is het rapport beoordeeld door onze collega's bij de ODZOB en akkoord bevonden. Wij mogen op de deskundigheid van de ODZOB vertrouwen. Dit punt vormt daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4. Vragen over geluid

4.1. Het is misschien inderdaad een ding dat qua akoestisch onderzoek Industrielawaai onderzocht moet worden vanwege de nabije ligging van de kas.

Dit is nu meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De locatie ligt op circa 40 meter afstand tot het bedrijf Van Gog Kwekerijen. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter, die van toepassing is bij een kas met gasverwarming. Een richtafstand is een standaardafstand die uit de handreiking milieuzonering van de VNG komt en dat betreft een gemiddelde afstand. Deze afstanden worden ook door de rechter toegepast. Wanneer aan de richtafstand wordt voldaan, dan is geen aanvullend onderzoek meer nodig en het onderdeel geluid vormt dan geen belemmering voor de ontwikkeling.

In de commissievergadering van 20 juni 2023 is specifiek aangegeven dat bij Van Gog Kwekerijen er drie warmtekrachtkoppelinginstallaties (wkk-installaties) draaien 24 uur per dag. Deze opmerking gaf aanleiding om dit nader uit te werken. Naast afstanden die zijn gebaseerd op bedrijfsactiviteiten, zoals de richtafstand in de vorige alinea, zijn er ook afstanden voor specifieke installaties, zoals een wkk-installatie. Bij Van Gog zijn er 3 wkk-installaties aanwezig en hebben ieder een vermogen van ongeveer 3800 kWh.

Als (worstcase) zijn de vermogens van de wkk-installaties bij elkaar opgeteld, dit komt uit op een totaal vermogen van 11,4 MW. Voor gasgestookte stookinstallaties tussen 2,5 – 75 MW geldt een grootste afstand van 50 meter. De afstand tussen de technische ruimte en de beoogde ontwikkeling is ongeveer 70 meter. Aan deze afstand wordt dus ook voldaan.

De conclusie is dat er geen aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd hoeft te worden en dat geluid geen belemmering voor de ontwikkeling vormt.

¹ 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij', Kenniscentrum InfoMil, www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/geur/handreiking-wgv/bijlagen/bepalen-hinder/#Achtergrondbelastingenvoorgroondbelasting.

5. Vragen over beleidsregels

- 5.1.** Het plan wijkt af van de beleidsregel bij artikel 8 lid 4 zonder echt na te zijn gegaan of meerdere bedrijven gezamenlijk de locatie kunnen realiseren en exploiteren - of zonder onderbouwing waarom we hiervan afwijken.

De aanvraag wijkt niet af van de Beleidsregels Arbeidsmigranten gemeente Asten 2020, omdat de aanvraag voldoet aan artikel 8, eerste lid, en dan is toetsing aan artikel 8, vierde lid, niet meer van toepassing. De aanvraag voldoet aan artikel 8, eerste lid, omdat in dit lid is opgenomen dat geclusterde huisvesting in gebouwen anders dan in woningen, is toegestaan in en buiten de dorpskernen voor maximaal 100 personen. Daarnaast is geclusterde huisvesting toegestaan in alle gevallen voor maximaal 100 personen genoemd in de leden 2 tot en met 7 van artikel 8. Er is in casu geen sprake van een huisvesting bij een bedrijf, waardoor lid 3 niet van toepassing is. Ook betreft het geen gezamenlijk initiatief van verschillende bedrijven waardoor lid 4 niet van toepassing.

6. Vragen over de omgevingsdialoog

- 6.1.** Kan een verslag van de omgevingsdialoog worden aangeleverd?

Dit verslag is opgenomen in bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Het verslag is te vinden op pagina 258-261.

- 6.2.** Kan worden aangegeven welke bewoners precies zijn benaderd voor de dialoog?

Dit staat in het verslag en wordt hieronder nog toegelicht.

- 6.3.** Hoe is de omgevingsdialoog tot stand gekomen?

Op 30 oktober 2020 heeft de heer Verhees zijn eerste dialoog gehouden met de omgeving. Met de volgende adressen is toen de dialoog gehouden:

1. Bosweg 8
2. Bosweg 3
3. Waardjesweg 78
4. Waardjesweg 84
5. Waardjesweg 88

Op verzoek vanuit de gemeente hebben wij de heer Verhees gevraagd om een aanvullend dialoog te houden en iedere locatie binnen een straal van circa 500 meter uit te nodigen. De heer Verhees heeft daarom de dialoog aangevuld. In het verslag van de dialoog zijn aanvullend de volgende adressen opgenomen:

6. Waardjesweg 79
7. Antoniusstraat 42
8. Antoniusstraat 46
9. Antoniusstraat 48

Vervolgens is nog een keer een aanvullend dialoog geweest, waarbij de volgende adressen zijn betrokken:

10. Waardjesweg 82
11. Antoniusstraat 34
12. Antoniusstraat 38
13. Beemdstraat 2

Het adres van Waardjesweg 82 behoort toe aan Van Gog Kwekerijen. Tijdens de commissievergadering werd aangegeven dat Van Gog Kwekerijen niet was meegenomen in de dialoog. Naar aanleiding van de commissievergadering heeft de heer Verhees (nogmaals) contact opgenomen. Per e-mail is door de adviseur van Van Gog aangegeven dat het bedrijf geen behoefte heeft aan een dialoog.

7. Vragen over tijdelijke huisvesting voor 10 jaar

- 7.1.** Er wordt aangegeven dat een tijdelijke huisvestingsvoorziening wordt gerealiseerd voor 10 jaar. In hoeverre gaat het daadwerkelijk om een tijdelijke activiteit? Wordt het gebouw en de overige voorzieningen op de locatie weer verwijderd na 10 jaar, of welke functie krijgt het hierna? In het aanvraagformulier wordt aangegeven dat het niet om een tijdelijke activiteit gaat. Hoe komt dit overeen met de tijdelijke vergunningaanvraag?

Zie hiervoor de beantwoording bij 7.2.

7.2. Is het mogelijk om de 10-jaarstermijn als voorschrift op te nemen.

Het is mogelijk om een voorschrift op te nemen dat de vergunning geldt voor bijvoorbeeld 10 jaar. De ruimtelijke onderbouwing is aangepast van onbepaalde tijd naar bepaalde tijd voor 10 jaar. Uw raad kan in uw raadsbesluit voor de VVGB opnemen dat de omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar verleend kan worden. Na afloop van deze termijn zal het gebruik in overeenstemming moeten worden gebracht met het bestemmingsplan, zijnde agrarische bestemming, tenzij uw raad anders beslist op dat moment. Dit wordt in het voorschrift worden opgenomen.

8. Overige vragen over de aanvraag omgevingsvergunning

8.1. Wat is de verwachte impact van de verkeersbewegingen voor deze locatie? In de onderbouwing wordt aangegeven dat sprake is van 225,6 verkeersbewegingen per etmaal. Er wordt verder niet aangegeven wat dit doet met de verkeerssituatie ter plaatse, maar ook in de verdere omgeving vanwege woon/werkverkeer en verkeer naar voorzieningen. Kan hier een uitleg over worden gegeven?

Op 19 juni 2023 het navolgende antwoord is gegeven: "De op de locatie te huisvesten arbeidsmigranten verplaatsen zich doorgaans samen met elkaar (in een busje of enkele auto's) of op de fiets en de verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt zijn beperkt; volgens planvoornemen circa 225,6 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer we uitgaan van een worst-case scenario waarbij in de huidige situatie 1.890 motorvoertuigen per etmaal rijden op de Waardjesweg, bedraagt de toekomstige verkeersintensiteit $1.890 + 225,6 = 2.115,6$ motorvoertuigen per etmaal. Dit is ruim onder het landelijk geaccepteerde van 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee mogen we veronderstellen dat het planvoornemen niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en)."

Voor het volledige advies verwijzen we naar document 2023050766, dat als bijlage is toegevoegd.

8.2. Kan worden aangegeven waar de gehuisveste arbeidsmigranten zullen gaan werken?

Er is overeenstemming middels een getekende verklaring met ZON-uitzendgroep B.V. Er is nog geen overeenkomst, Verhees heeft een voorkeur hiervoor en heeft hiertoe al gesprekken gevoerd, maar kon nog geen overeenkomst afsluiten omdat hij geen duidelijkheid kon bieden over de omgevingsvergunning. Dit zal terugkomen in fase 2. en daarin is aangegeven dat zij huisvesting afnemen voor werknemers binnen de gemeente Asten. In de ruimtelijke onderbouwing is eveneens aangegeven dat samenwerking wordt gezocht met de glastuinbouwbedrijven in de nabije omgeving. Hierover zijn nog geen afspraken gemaakt, omdat hij nog geen vergunning heeft.

8.3. Waarom is de raad nu pas meegenomen met deze aanvraag?

Het plan is al in concept besproken met het college en de ambtenaren ter uitvoering van het beleid van het college. Doordat de aanvraag in eerste instantie voor onbepaalde tijd is aangevraagd, is de uitgebreide procedure van toepassing in plaats van de reguliere procedure. Doordat de stallen zijn gesloopt ingevolge de Stoppersregeling, is in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2021-2' de aanduiding 'intensieve veehouderij' van deze locatie verwijderd. Door het vaststellen van dit nieuwe bestemmingsplan kunnen de voormalige stallen planologisch echter niet meer worden gezien als bestaande bebouwing. Dit kon nog wel onder het voormalige bestemmingsplan 'Asten Buitengebied 2016'. Hierdoor kan nu niet meer de kruimelgevallenregeling worden toegepast, maar moeten we gebruik maken van de uitgebreide buitenplanse procedure. Dit werd pas later in het proces duidelijk en daarmee gaat de beslissing op de aanvraag over van een collegebevoegdheid naar een raadsbevoegdheid. Om deze reden hebben wij uw raad niet eerder geïnformeerd.

- 8.4.** Het plan is om daar een tijdelijke huisvestingsvoorziening te realiseren voor in totaal 94 arbeidsmigranten. In de ruimtelijke onderbouwing zien wij schetsen van de gevels, een doorsnede schets en een plattegrond van de parkeermogelijkheden. Er zitten echter geen plattegronden bij van de wooneenheden zodat we geen idee hebben van hoe het geheel ingericht gaat worden: Worden het 94 studio's met een zit/slaapkamer of komen er woningen voor 2 of 4 personen die samen een woning met badkamer en keuken delen? Wellicht zijn er nog meerdere opties mogelijk om tot goede huisvesting te komen.

Om hier een goed advies over te kunnen geven zouden wij graag weten wat de toekomstige bewoners aan privéruimte hebben en welke ruimtes ze samen delen. Wij zouden dan ook graag de plattegronden van het plan ontvangen.

Plattegronden van hoe de huisvesting ervan binnenuit gaat zien, hebben we nu nog niet. Dit komt pas ter toetsing van de omgevingsvergunning (fase 2). Het gaat in deze fase over de ruimtelijke toetsing, handelen in strijd met RO. In artikel 10 van de beleidsregels is aangegeven dat de voorziening moet voldoen aan de SNF-norm (Stichting Normering Flexwonen). In de nabije toekomst zal ook voldaan moeten worden aan de 'Roemer-eisen'. In bijlage 9 van de ruimtelijke onderbouwing is nader toegelicht hoe de ruimtes worden ingedeeld. We zullen in de vergunning 1e fase als voorschrift opnemen dat de huisvestingsvoorziening moet voldoen aan de SNF-norm.

- 8.5.** Is bekend hoeveel arbeidsmigranten er reeds gehuisvest zijn op de Waardjesweg en zijn hieraan maximale aantallen verbonden?

Op de Waardjesweg zijn de volgende omgevingsvergunningen verleend voor het tijdelijk huisvesten van een bepaald aantal arbeidsmigranten.

1. Waardjesweg 80 voor 98 arbeidsmigranten;
2. Waardjesweg 56 voor 8 arbeidsmigranten; en
3. Waardjesweg 62c voor 10 arbeidsmigranten.

Het gaat hierboven om het aantal vergunde plaatsen voor arbeidsmigranten. Hoeveel arbeidsmigranten er daadwerkelijk op dit moment zijn gehuisvest weten we niet. De afspraak is dat de beheerder zorgdraagt voor de inschrijving van de arbeidsmigranten in een nachtregister of in de Basisregistratie Personen (BRP) afhankelijk van de duur van het verblijf. De registratie van arbeidsmigranten heeft ook landelijke aandacht en er wordt gewerkt aan regelingen om te komen tot betere registratie.